

Gemeenteraad

Portefeuillehouder: Michiel Wouters

Van team: Team Omgeving

Adviseur: Peter Huizing

E-mail: p.huizing@denhelder.nl

Classificatie: **Openbaar**

Kenmerk: **2023-013070**

Begrotingswijziging: **Ja**

**Onderwerp:** Voorstel tot het vaststellen van de grondexploitatie per 1 januari 2023 voor Willem Alexanderhof

**Publiekssamenvatting:**

Elk jaar wordt de grondexploitatie van Willem Alexanderhof geactualiseerd. In de grondexploitatie staan de verwachte kosten en opbrengsten van een ontwikkelingsgebied. De eerste drie fasen zijn gebouwd, de vierde fase wordt nu gebouwd. In 2023 kan deze vierde fase ook zijn definitieve inrichting krijgen. Van de vijfde fase die in 2022 in verkoop is gegaan met 58 woningen, zijn al veel woningen verkocht. Het volgende deel van de vijfde fase is uitgewerkt en zal naar verwachting in 2023 of 2024 in verkoop gaan. Door het ontwikkelen van de vijfde fase vormt de woningbouw een aansluitend geheel en krijgt Willem Alexanderhof steeds meer zijn definitieve vorm.

**Geadviseerd besluit**

1. De geactualiseerde grondexploitatie Willem Alexanderhof vast te stellen met een eindwaarde van € 8.750.000 negatief per 31 december 2027, resulterend in een gedeeltelijke vrijval van € 250.000 van de verliesvoorziening.
2. Deze vrijval van € 250.000 van de verliesvoorziening op te nemen in de concept jaarrekening 2022.

## **Raadsvoorstel:**

### **Aanleiding en context**

Elk jaar wordt de grondexploitatie van Willem Alexanderhof geactualiseerd. In de grondexploitatie staan de verwachte kosten en opbrengsten van een ontwikkelingsgebied.

### **Doelen en resultaten**

Vaststelling van de grondexploitatie Willem Alexanderhof per 1 januari 2023.

De ontwikkeling van het plan Willem Alexanderhof zorgt voor meer diversiteit aan woonmilieus in Den Helder en zorgt voor meer keus in het aanbod op de woningmarkt. In Willem Alexanderhof is de mogelijkheid om woningen te kopen met een sociale koopprijs tot een ruime kavel met vrijstaande woning. Door dit aanbod kunnen bewoners in de gemeente Den Helder wooncarrière maken en is er ook voor mensen van buiten de gemeente een aantrekkelijk aanbod.

### **Kaders en omstandigheden**

Het in december 2011 vastgestelde bestemmingsplan Julianadorp Oost waarbij per deelgebied uitwerking plaatsvindt. Dit leidt tot vastgestelde uitwerkingsplannen of wijzigingsplannen per deelgebied.

Het in november 2010 vastgestelde stedenbouwkundig plan Julianadorp Oost.

Contractuele afspraken met Helderse Bouw Combinatie, Woningstichting Den Helder en aannemer Borst 23 april 2013.

De geactualiseerde grondexploitatie per 1 januari 2022, vastgesteld 4 juli 2022.

De BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) is in het leven geroepen zodat gemeentes op solide wijze omgaan met de risico's die gemoeid gaan met de grondexploitaties. Artikel 4.2.2. van notitie grondexploitatie bepaalt jaarlijks een herziening van grondexploitatiebegroting door de raad te laten vaststellen.

### **Argumenten en alternatieven**

De ontwikkeling van Willem Alexanderhof in Julianadorp verloopt voorspoedig. De eerste drie fasen zijn gebouwd, de vierde fase wordt nu gebouwd. Deze bouw van woningen zal naar verwachting in 2023 worden afgerond. In 2023 kan deze vierde fase ook zijn definitieve inrichting kan krijgen. In 2022 zijn 58 woningen binnen de vijfde fase in verkoop gegaan en ondertussen is een groot deel verkocht. Verwacht wordt dat voor de zomer van 2023 gestart wordt met bouwen van de reeds verkochte woningen in de vijfde fase. Om een continue bouwstroom te houden is het volgende deel van de vijfde fase ook al uitgewerkt. Deze fase zal, afhankelijk van de voortgang, in 2023 of 2024 in verkoop gaan. Door het ontwikkelen van de vijfde fase vormt de woningbouw zo een aansluitend geheel en krijgt Willem Alexanderhof steeds meer zijn definitieve vorm. De gemeente is ondertussen bezig met het afmaken van de hoofdwaterstructuur en de voorbereidingen van de zesde fase. Aan de kostenkant zijn alle gewenste en verwachte ontwikkelingen verwerkt. De gemeentelijke visie voor het perceel aan de zuidkant van de ijsbaan zal in 2023 verder vorm krijgen. De verwachting is dat eind 2027 het hele plangebied Willem Alexanderhof kan zijn ontwikkeld.

Vorig jaar is een actuele grondexploitatie vastgesteld waarbij het plan grondig was doorgelicht.

Naarmate het plan verder wordt uitgewerkt komen kosten en opbrengsten meer gedetailleerd in beeld. Het plan was eerst doorgerekend op basis van globale vlekkenplannen. Bij de uitwerking van een fase vindt de doorrekening plaats op basis van een stedenbouwkundig plan waarbij precies duidelijk is hoe groot de kavels zijn, waar deze komen te liggen en hoe dit deelgebied wordt ingericht. Daardoor kan er heel gericht gestuurd worden op kosten en opbrengsten binnen de kaders die er liggen. De werkelijk gemaakte kosten en opbrengsten worden in de boekwaarde verwerkt. Op het moment dat daadwerkelijk de uitvoering plaatsvindt en verkoop start, wordt pas echt inzichtelijk hoeveel iets kost (waarvoor gaat een aannemer het maken) en hoe snel de verkoop gaat (hoeveel vraag is er vanuit de markt). Hierdoor kan het resultaat van het project verbeteren of verslechteren. Dit is een continu proces.

	Actualisatie grex 2022	Vastgestelde grex 2021	Vershil
Totale kosten	€ 43.704.000	€ 42.909.000	€ -795.000

Totale opbrengsten	€ 45.508.000	€ 44.094.000	€ -1.414.000
Inflatie kosten	€ 457.000	€ 269.000	€ 188.000
Rente kosten	€ 10.087.000	€ 9.906.000	€ 181.000

In de uitvoeringsbudgetten zijn kosten voor grondwerk, bouw- en woonrijp maken door de verdere uitwerking van het plan geoptimaliseerd. Kosten zijn met name hoger door indexering van nog te maken kosten en wijzigingen in het ruimtegebruik bij de uitwerking. Dit heeft een negatief effect op de boekwaarde.

In 2022 zijn de opbrengsten die zijn ontvangen door gronduitgifte hoger geweest dan de uitvoeringskosten. Dit heeft een positief effect op de boekwaarde.

Totaal heeft dit voor een verbetering van het grondexploitatie resultaat gezorgd.

### **Bestuurlijke vernieuwing**

Bestuurlijk vernieuwing is niet van toepassing op dit voorstel.

Het voorstel komt niet in aanmerking voor een referendum op grond van de uitzonderingsbepalingen in de Referendumverordening Den Helder 2012, artikel 2; lid c, gemeentelijke procedures, lid e, vaststelling en wijziging van de gemeentelijke begroting en rekening.

### **Duurzaamheid**

Met het in werking treden van de landelijke wet Vet (Voortgang energietransitie) sinds 1 juli 2018 worden alle nieuwbouwwoningen en binnenstedelijke (her)ontwikkelingsprojecten in Den Helder waarvan de omgevingsvergunning op of na 1 juli 2018 is aangevraagd, gasloos opgeleverd en niet aangesloten op het gasnet. De eisen aan energieprestaties van gebouwen zijn wettelijk vastgelegd. Vanaf 1 januari 2020 gelden de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG).

De werkzaamheden in Willem Alexanderhof worden ook doorgerekend op stikstofuitstoot en neerslag daarvan op Natura 2000 gebied. Dit gebeurt met behulp van AERIUS rekentool. Op dit moment kunnen alle geplande bouwwerkzaamheden nog plaatsvinden.

### **Financiële consequenties**

De vrijval van de verliesvoorziening groot € 250.000 komt tot uitdrukking in het jaarrekeningresultaat over 2022 en wordt daarmee verrekend met de Algemene Reserve.

### **Uitvoering en planning**

Bij een positief besluit worden de financiële gevolgen verwerkt in de financiële administratie en maken onderdeel uit van de jaarrekening 2022.

### **Communicatie**

Er wordt geen persbericht verstuurd. Het voorstel betreft een interne boekhoudkundige aangelegenheid.

Den Helder, 28 maart 2023

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester  
J.A. (Jan) de Boer MSc.

secretaris  
K. (Koen) van Veen



Raadsvergadering d.d.	15 mei 2023
Besluit nummer	2023-013070
Onderwerp	Voorstel tot het vaststellen van de grondexploitatie per 1 januari 2023 voor Willem Alexanderhof

De raad van de gemeente Den Helder;

gelezen het raadsvoorstel van het college van burgemeester en wethouders van Den Helder van 28 maart 2023,

**besluit:**

1. De geactualiseerde grondexploitatie Willem Alexanderhof vast te stellen met een eindwaarde van € 8.750.000 negatief per 31 december 2027, resulterend in een gedeeltelijke vrijval van € 250.000 van de verliesvoorziening.
2. Deze vrijval van € 250.000 van de verliesvoorziening op te nemen in de concept jaarrekening 2022.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 15 mei 2023